

STADT HERZOGENAURACH

Bebauungsplan Nr. 55

„Wohngebiet HERZO BASE - 2. und 3. Bauabschnitt“



mit integriertem Grünordnungsplan

BEGRÜNDUNG

nach § 2a BauGB

Stand 08. März 2013

SCHIRMER | ARCHITEKTEN + STADTPLANER

WGF Objekt Landschaftsarchitekten GmbH

IMPRESSUM

Bearbeitung:
SCHIRMER | Architekten & Stadtplaner
Huttenstraße 4
97072 Würzburg

Prof. Dipl.-Ing. Martin Schirmer
Dipl.-Ing. (FH) Marc-Christian Knoblich
Sabine Blessing-Schörg, Stadtplanerin
Dipl.-Ing. Andreas Brockof

WGF Objekt Landschaftsarchitekten GmbH
Vordere Cramergasse 11
90478 Nürnberg

Dipl.-Ing. (FH) Franz Hirschmann
Dipl.-Ing. Michael Voit
Dipl.-Ing. Michael Welter

INHALT

1.	PLANUNGSANLASS	4
2.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	4
2.1.	ERFORDERNIS DER PLANAUFGESTELLUNG	4
2.2.	STÄDTEBAULICHE ZIELE	5
3.	VERFAHRENSABLAUF	5
3.1.	VERFAHREN	5
3.2.	UMWELTPRÜFUNG UND UMWELTBERICHT	5
4.	ALLGEMEINE GRUNDLAGEN	6
4.1.	LAGE IM RAUM	6
4.2.	GRÖÖE DES PLANGEBIETES	6
4.3.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	6
4.4.	GELÄNDEVERHÄLTNISSE / BODENBESCHAFFENHEIT	8
5.	EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG	9
5.1.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	9
6.	RAHMENPLAN	10
6.1.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	10
6.2.	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT	11
6.3.	VER- UND ENTSORGUNG	12
7.	BERÜCKSICHTIGUNG VON FACHPLANUNGEN UND UNTERSUCHUNGEN	16
7.1.	SCHALLIMMISSIONSSCHUTZ	16
7.2.	ALTLAGERUNGEN / ALTLASTEN	19
7.3.	SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG (SAP)	20
8.	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	21
8.1.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	21
8.2.	MAÖ DER BAULICHEN NUTZUNG	21
8.3.	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN, ABSTANDSFLÄCHEN	24
8.4.	VERKEHRSFLÄCHEN, ERSCHLIEÖUNG	25
8.5.	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN	26
8.6.	FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN, PASSIVER LÄRMSCHUTZ	26
8.7.	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN	27
8.8.	AUÖERKRAFTTRETEN VON TEILFLÄCHEN ANGRENZENDER BEBAUUNGSPLÄNE	27
8.9.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 i.V.M. ART. 81 BayBO)	27
8.10.	FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG	29
9.	FLÄCHENBILANZ	34
10.	PFLANZLISTE	35
10.1.	TEIL A - BÄUME ZUR VERWENDUNG INNERHALB DER WOHNBAUFLÄCHEN	35
10.2.	TEIL B - BÄUME INNERHALB DER STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	36
10.3.	TEIL C - BÄUME ZUR VERWENDUNG INNERHALB DER ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN (PARK)	36
11.	ANLAGENÜBERSICHT	37

1. PLANUNGSANLASS

Nach Abzug der amerikanischen Streitkräfte im Jahre 1992 lag das rund 114 Hektar große Gelände der ehemaligen Herzo Base brach. 1998 wurde mit der Übernahme durch die GEV Grundstücksgesellschaft Herzogenaurach mbH & Co. KG, an der die Stadt Herzogenaurach mit 10 % beteiligt war, durch die adidas Salomon AG der Weg geebnet dieses Areal zusammen mit der Stadt Herzogenaurach für die notwendige Erweiterung des Konzerns zu entwickeln. Neben den Flächen für die Verwaltung der adidas Salomon AG wurden auch Gewerbeflächen, ein Wohngebiet, ein Hotel, ein öffentliches Plateau - ein öffentlicher Platz - mit angrenzenden Cafes, Restaurants, Versorgungseinrichtungen sowie der „Franconian International School“ vorgesehen. Die Anlagen liegen in einem weitläufigen Grünflächensystem, welches das Gesamtareal durchzieht.

Im Jahre 2000 wurde hierzu ein Masterplan für den gesamten Bereich, auf Grundlage des Wettbewerbsbeitrags des Büros agps.architecture - Angelil/Graham/Pfenniger/Scholl Architecture, Zürich - Los Angeles, entwickelt. Dieser Masterplan wurde mit der Stadt abgestimmt und diente als Grundlage für die Überarbeitung des Flächennutzungsplanes sowie der daraus abzuleitenden Bebauungspläne.

Nach der Realisierung des 1. Bauabschnitts „Wohngebiet World of Living“ wurden im Jahre 2010 vier Planungsbüros beauftragt ein Bebauungs- und Erschließungskonzept für die weiteren Bauabschnitte zu entwickeln. Das Büro SCHIRMER I ARCHITEKTEN + STADTPLANER wurde zur Erstellung eines Rahmenplans für das Wohngebiet ausgewählt. Dieser Rahmenplan ist Grundlage für den Bebauungsplan Nr 55 „Wohngebiet Herzo Base - 2. und 3. Bauabschnitt“.

Im Jahr 2012 hat die Stadt Herzogenaurach ihren Kommanditanteil an der GEV Grundstücksgesellschaft Herzogenaurach mbH & Co. KG (kurz: GEV) an die adidas AG verkauft. Im Gegenzug erwarb die Stadt die zu diesem Zeitpunkt noch freien südlichen Bauabschnitte des Wohngebietes von der GEV.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

2.1. ERFORDERNIS DER PLANAUFGESTELLUNG

In Herzogenaurach besteht eine anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken, der mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 55 „Wohngebiet Herzo Base - 2. und 3. Bauabschnitt“ Rechnung getragen werden soll.

Die hohe Nachfrage resultiert aus der günstigen Lage innerhalb der Metropolregion Nürnberg, die eine schnelle Erreichbarkeit eines vielfältigen Arbeitsplatzangebotes, umfassender Bildungsmöglichkeiten sowie Infrastruktureinrichtungen (sozial, kulturell, Freizeit) ermöglicht. Darüber hinaus bietet die Stadt Herzogenaurach, als Sitz mehrerer global agierender Firmen, selbst eine Vielfalt und hohe Anzahl an Arbeitsplätzen.

Bereit im Jahre 2005 hat im Zuge der Flächennutzungsplanaufstellung eine Wohnbauflächenbedarfsermittlung stattgefunden. Diese war die Basis für die Ausweisung zukünftiger Wohnbauflächen im Stadtgebiet. Zwischenzeitlich hat sich dieser Bedarf noch weiter gesteigert. Als Gründe hierfür sind die weitere Zunahme des Arbeitsplatzangebotes im Stadtgebiet, sowie die Tatsache, dass aktuell keine städtischen baureifen Grundstücke mehr verfügbar sind. Die im Stadtgebiet vorhandenen unbebauten und baureifen Grundstücke befinden sich fast ausschließlich in Privatbesitz. Eine Baulückenabfrage, die im Jahre 2009 durchgeführt wurde, hat ergeben, dass nur wenige Eigentümer verkaufsbereit sind. Weitere kleinere Baugebiete innerhalb des Stadtgebietes, die von privaten Investoren entwickelt wurden, sind mittlerweile fast vollständig bebaut.

Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen im Bereich der Herzo Base hat die Stadt Herzogenaurach somit vorausschauend bereits im Flächennutzungsplan Flächen definiert, die langfristig für die städtebauliche Entwicklung zur Verfügung stehen und die nun auch benötigt werden, um der Nachfrage gerecht werden zu können. Der Bebauungsplan Nr. 55 „Wohngebiet Herzo Base - 2. und 3. Bauabschnitt“ dient somit der nachfragebedingten Weiterführung des ersten Bauabschnittes und somit der Sicherung einer städtebaulichen Entwicklung in Herzogenaurach, die auf die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbauland abzielt. Der Bebauungsplan bildet die Grundlage und die Rahmenbedingungen für die geordnete Entwicklung und Realisierung eines neuen Wohngebiets mit zentralen Versorgungseinrichtungen.

2.2. STÄDTEBAULICHE ZIELE

Auf Grundlage der städtebaulichen Masterplanung (2000) und des darauf aufbauenden Rahmenplanes (2012) sollen für das Plangebiet „Wohngebiet Herzo Base - 2. und 3. Bauabschnitt“ folgende Ziele weiter verfolgt werden:

- Schaffung von Bauquartieren unterschiedlicher Bebauungsdichte mit hoher Wohnqualität
- Städtebauliche Verknüpfung des Plangebietes mit dem bestehenden Wohngebiet sowie dem Landschaftsraum
- Ausbildung vielseitig nutzbarer Erschließungs- und Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität
- Entwicklung eines zentralen Bereichs als Mitte des neuen Stadtquartiers mit hoher Aufenthaltsqualität und Versorgungsangeboten
- Entwicklung einer hochwertigen Wohnadresse
- Schaffung von Wohnraum mit einerseits umweltfreundlicher Energieversorgung und Energieerzeugung und andererseits geringem Energieverbrauch

3. VERFAHRENSABLAUF

3.1. VERFAHREN

Der Bebauungsplan Nr. 55 „Wohngebiet Herzo Base - 2. und 3. Bauabschnitt“ wird als Bebauungsplan im Sinne der §§ 1-11 BauGB aufgestellt. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im zeichnerischen Teil dargestellt.

3.2. UMWELTPRÜFUNG UND UMWELTBERICHT

Nach §2 Abs. 4 und § 2a BauGB wird die Umweltprüfung für die Bauleitplanung durchgeführt, indem die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und liegt als Anlage dem Bebauungsplanentwurf bei.

4. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

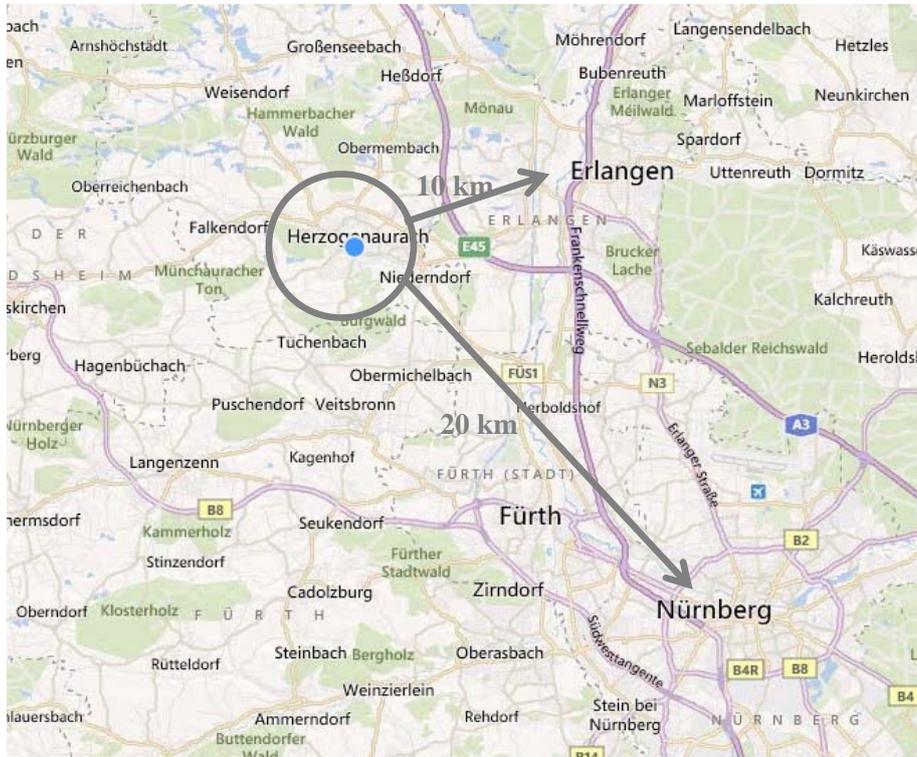


Bild 1 Übersichtskarte (Quelle: <http://www.bing.com/maps>)

4.1. LAGE IM RAUM

Die Stadt Herzogenaurach befindet sich im Landkreis Erlangen-Höchststadt und ist dem Regierungsbezirk Mittelfranken zugehörig. Sie liegt in kurzer Entfernung zum Ballungsraum Nürnberg / Fürth / Erlangen und ist Teil der Metropolregion.

Über den Autobahnanschluss Frauenaurach besitzt Herzogenaurach eine direkte Anbindung an die Bundesautobahn BAB A 3. Diese verkehrsgünstige Lage begünstigt die Attraktivität der Stadt sowohl als Wohn- als auch als Gewerbestandort.

4.2. GRÖÖE DES PLANGEBIETES

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von rund 32,7 ha.

4.3. STÄDTEBAULICHE SITUATION

4.3.1. LAGE IM STADTRAUM

Das Gebiet der Herzo Base befindet sich nordöstlich von Herzogenaurach an der Kreisstraße ERH 3 Richtung Haundorf.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 158/6, 158/9, 213, 213/5 (Teilfläche), 225, 225/2, 250, 252, 253, 254, 254/4, 256, 256/1, 256/2, 257/2, 258, 259, 259/1, 259/2, 259/3, 260, 260/1, 260/2, 269, 269/4, 270, 273/2, 314/1 (Teilfläche), 314/2, 314/3, Gemarkung Niederdorf, Fl.-Nrn. 519 (Teilfläche), 519/5 (Teilfläche), Gemarkung Haundorf.



Bild 2 Luftbild Plangebiet

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Süden durch den Hans-Ort-Ring (Städtische Entlastungsstraße Nord).
- Im Westen durch Ackerflächen, die sich bis zur Kreisstraße ERH 3 erstrecken.
- Im Norden grenzt der Bebauungsplan Nr. 50 „Wohngebiet Herzo Base - 1. Bauabschnitt“ - Fortschreibung an das Gebiet an.
- Im Osten grenzen die Ausgleichsflächen des Bebauungsplans Nr. 50 „Wohngebiet Herzo Base - 1. Bauabschnitt“ - Fortschreibung sowie der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 53 „Herzo Base - Sondergebiet Süd“ an das Plangebiet an.

4.3.2. NUTZUNGSSTRUKTUR

Das Plangebiet befindet sich auf der ehemaligen militärisch genutzten Herzo Base. Nach Abzug der amerikanischen Streitkräfte lag die Fläche teilweise brach. Das Areal, auf der das Baugebiet entstehen soll, wurde lange Jahre als Golfplatz genutzt. Derzeit liegt die Fläche mit vereinzelter Gehölzstruktur brach.

Die Umgebung ist zum einen durch die angrenzenden Grünflächen im Osten und die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Westen geprägt. Im Norden grenzt der 1. Bauabschnitt des Wohngebietes Herzo Base an das Plangebiet an. Im Süden wird das Gebiet durch den Hans-Ort-Ring (Städtische Entlastungsstraße Nord) begrenzt.

4.3.3. VERKEHRSERSCHLIEßUNG / MOBILITÄT

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt zum einen über den bestehenden 1. Bauabschnitt (Münchener Straße) und zum anderen über einen Anschluss an den Hans-Ort-Ring (Städtische Entlastungsstraße Nord). Die Anbindung der Bauabschnitte 2 und 3, soll bevorzugt über die Nordumfahrung Herzogenaurachs, den Hans-Ort-Ring, erfolgen. Hierzu ist im Süden des Geltungsbereichs eine Anbindung an den vorhandenen Knoten Hans-Ort-Ring/ Dr. Wilhelm-Schaeffler-Straße vorgesehen. Der dem staatlichen Bauamt vorgelegte Leistungsfähigkeitsnachweis, mit der Qualitätsstufe C an dem zukünftigen 4-armigen Knoten bietet ausreichend Reserven.

Es besteht die Möglichkeit die Bauabschnitte 2 und 3 durch die Erweiterung der vorhandenen Buslinie 274 an den ÖPNV anzubinden. Die geplante Stadt-Umland-Bahn (StUB) soll nördlich des Bauabschnittes 1 verlaufen und dort auch eine Haltestelle erhalten.

4.3.4. VER- UND ENTSORGUNG

Im Bereich der geplanten Bauabschnitte 2. und 3. sind momentan keine Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden. Die Anbindung des künftigen Wohngebiets an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz ist durch den 1. Bauabschnitt gewährleistet.

Entwässerung

Östlich des Plangebiets verläuft ein Schmutzwasserkanal. Das Abwasser kann diesem über zwei mögliche Anschlusspunkte zugeleitet werden.

Wasserversorgung

Das Plangebiet kann an das bestehende Wassersystem des 1. Bauabschnitts angebunden werden und somit an das Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Herzogenaurach, Herzo Werke.

Fernwärmeversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Fernwärme ist gegeben. Es besteht die Möglichkeit das Gebiet an mehreren Stellen an das Fernwärmenetz anzuschließen.

4.3.5. GRÜN- UND FREIFLÄCHENSTRUKTUR, SCHUTZGEBIETE

Der Großteil des Geltungsbereichs ist durch die frühere Nutzung als Golfplatz und das langjährige Brachliegen geprägt. Weite Wiesenflächen, auf denen vereinzelt Bäume stehen, nehmen den Großteil der Fläche ein. Am Rand der ehemaligen Herzo Base nach Süden bestehen großflächige gepflanzte Heckenstrukturen, die einst das Areal nach außen eingrenzten. Der südliche Teil des Geltungsbereichs wird bisher landwirtschaftlich mit Grünland genutzt. Eine größere Gehölzfläche im Süden ist als Wald einzustufen. Entlang des Hans-Ort-Rings (Städtische Entlastungsstraße Nord) entsteht derzeit ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 8 bzw. 10 m (gemessen über der Fahrbahn) ; der Teil östlich der geplanten Zufahrt zum neuen Wohngebiet ist fertiggestellt, der Teil westlich davon noch nicht in Bau.

Im Geltungsbereich bestehen keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht und keine gesetzlich geschützten Biotope. Schutzgebiete nach Wasserrecht bestehen ebenfalls nicht.

Nähere Angaben hierzu enthält der Umweltbericht.

4.4. GELÄNDEVERHÄLTNISSE / BODENBESCHAFFENHEIT

Das Gelände fällt flach nach Südosten ab. Die Geländehöhen liegen zwischen ca. 330 m im Nordwesten und 320 m im Südosten. Der Boden ist aus der Verwitterung der anstehenden Sand- und Tonsteine des Coburger Sandsteins und Burgsandsteins hervorgegangen. Die Böden sind dementsprechend Gemenge aus Sand, Schluff und Ton. Unterhalb einer Deckschicht von etwa 1 bis 1,5 m Tiefe folgen überwiegend Tone und Tonsteine. Diese weisen eine sehr geringe Wasserdurchlässigkeit auf (vgl. Baugrundgutachten Herzo Base Gesamtgebiet, IfU GmbH, 2003).

5. EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG



Bild 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

5.1. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

5.1.1. RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Die übergeordneten Ziele der Raumordnung und Landesplanung basieren auf dem Landesentwicklungsprogramm Bayern und dem Regionalplan Industrieregion Mittelfranken.

Die Stadt Herzogenaurach ist als Mittelzentrum, das gestärkt werden soll, ausgewiesen. Die Stadt liegt zudem an der Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung „Erlangen-Herzogenaurach“. Für diese Achse wird eine Verdichtung der Wohn- und Arbeitsstätten angestrebt. Der ÖPNV soll in diesem Bereich verbessert werden.

5.1.2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der genehmigte Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Herzogenaurach vom 03.03.2005 stellt im Planbereich eine geplante Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil dar.

Er weist auf dem Areal der Herzo Base keine Vorrangflächen für Landwirtschaft, Forstwirtschaft oder Wasserwirtschaft aus. Auch besondere geschützte Biotope sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 55 sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Eine Integration des geplanten Vorhabens in die städtebauliche Situation ist im Rahmen der Gesamtentwicklung des Areals Herzo Base durch den mit der Stadt abgestimmten Masterplan gegeben.

6. RAHMENPLAN



Bild 4 Rahmenplan, Stand 07.11.2012

6.1. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Grundlage für den Bebauungsplan ist der vom Büro SCHIRMER I ARCHITEKTEN + STADTPLANER erstellte Rahmenplan. Der Rahmenplan definiert die Grundlagen der Bauungs-, Freiflächen- und Erschließungsstruktur und dient als Leitfaden für weitere Planungsschritte. Dem Rahmenplan liegen folgende Entwurfsideen zu Grunde:

Im Stadtteil Herzo Base wird ein Wohngebiet mit einer einprägsamen Stadtstruktur, hochwertiger Architektur und anspruchsvoller Landschaftsplanung geschaffen. Wohnen im Grünen soll mit sparsamem Umgang der natürlichen Ressourcen verbunden werden. Soziale Kontakte in überschaubaren Nachbarschaften prägen eine innovative und attraktive Wohnadresse. Insbesondere „Kontinuität“ und „Identität“ aber auch „Flexibilität“ sind dabei die entwurfsleitenden Prinzipien, auf denen die Entwicklung des neuen Stadtteils aufbaut.

Die Weiterführung des klaren Ordnungssystems gewährleistet, dass sich das Neue mit dem Bestehenden zu einem Ganzen fügt. Die Gliederung der Siedlungsfläche durch Grünkorridore orientiert sich an der Idee des Masterplans. Der erste Bauabschnitt wird damit bruchlos in den städtebaulichen Gesamtzusammenhang des neuen Stadtteils eingebunden.

Das städtebauliche Grundgerüst ist so aufgebaut, dass eine gute Orientierung gegeben ist. Bausteine dieses Grundgerüsts sind ein klares Erschließungssystem und eine stringente Freiraumstruktur.

Das Ziel eines klaren, einprägsamen Erschließungssystems mit guter Orientierung definiert die Struktur der Straßen und Wege. Wirtschaftlichkeit wird durch Reduzierung des Erschließungsaufwands erreicht. Der neue Stadtteil wird durch eine zentrale Nord-Süd-Achse an das äußere Erschließungsnetz angebunden. Diese Hauptstraße ist als Allee gestaltet die Visitenkar-

te des neuen Quartiers, der Ankunftsbereich für die Besucher aber auch ein Aufenthaltsbereich für die Anwohner. Durch den Versatz der Nord-Süd-Straße und durch eine verkehrsberuhigte Zone im Platzbereich sollen gebietsfremde Durchgangsverkehre unterbunden werden.

Die an die zentrale Achse anschließenden Quartierstraßen dienen der Erschließung der einzelnen Wohnquartiere. Als Mischverkehrsfläche unterstützen sie das gleichberechtigte Nebeneinander der unterschiedlichen Verkehrsarten. Neben ihrer Funktion als Verkehrsfläche, soll die Quartierstraße aber auch ein Ort des Aufenthalts und des Spielens sein. Von den Quartierstraßen zweigen Wohnwege ab. Die Wohnwege sind gleichzeitig Erschließungsflächen und private Vorbereiche der Häuser. Ein dichtes Netz von Fuß- und Fahrradwegen bietet attraktive Angebote für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer.

Das Parken ist jeweils den einzelnen Grundstücken zugeordnet und so organisiert, dass der öffentliche Raum, mit Ausnahme der erforderlichen öffentlichen Stellplätze, weitgehend von parkenden Autos freigehalten wird.

Der Quartiersplatz soll die lebendige Mitte im neuen Stadtquartier werden. Er ist funktionaler und räumlicher Mittelpunkt mit Nahversorgungsangeboten sowie sozialer Treffpunkt gleichermaßen. Als grüner Platz mit einem Baumdach ist er ein besonderer Kommunikations- und Identifikationsraum. An der Schnittstelle zwischen dem Wohnbereich und der zentralen öffentlichen Grünfläche verbindet er die Siedlung und dem Landschaftsraum. Als weitere öffentliche Aufenthaltsräume werden vier kleine Plätze den einzelnen Quartieren zugeordnet. Diese Quartiersplätze bieten den angrenzenden Nachbarschaften öffentliche Freiräume, Spielbereiche für Kleinkinder und Treffpunkte der Anwohner.

Das städtebauliche Konzept ermöglicht ein breites Angebot an verschiedenen Gebäudetypen und Wohnformen. Unterschiedliche Lebensentwürfe finden damit im gesamten Quartier ihr Zuhause. Um aus der Vielfalt eine gemeinsame Identität zu bilden, ist ein Ordnungsprinzip notwendig. Die Anordnung im Quartier folgt daher klaren Prinzipien: Geschosswohnungsbau als städtebauliche Kante zum zentralen Grünkorridor und an der Hauptstraße zu deren räumlicher Fassung, Reihenhäuser innerhalb der Erschließungsringe sowie freistehende Einfamilienhäuser am Rand im Übergang zum bestehenden Wohngebiet und zur angrenzenden Landschaft. Durch den Geschosswohnungsbau und verdichtete Wohnformen wie Doppenhäuser und Hausgruppen wird sichergestellt, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen wird. Mit dem Wechsel der Baufelder mit Flachdach- und Satteldachbebauung wird Gestaltungsflexibilität und Qualitätssicherung des Siedlungsbildes gleichermaßen gewährleistet.

6.2. GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Die Freiraumplanung verfolgt das Ziel, den künftigen Bewohnern vielfältig nutzbare, attraktive Freianlagen anzubieten. Bereits in der Rahmenplanung für die Herzo Base wurde das Konzept entwickelt, wonach sich die einzelnen Baufelder in ein Netz von Grünflächen einfügen. Dieses Konzept wird mit der vorliegenden Planung konkretisiert. Es lassen sich drei Typen von öffentlichen Grünflächen unterscheiden:

Grüne Mitte:

Zwischen den Wohnbauflächen des zweiten und dritten Bauabschnitts bildet eine lineare, bandförmige Grünfläche die grüne Mitte des Quartiers. Sie ist beidseits von Mehrfamilienhäusern umgeben, deren private Außenanlagen sich mit der öffentlichen Grünfläche verzahnen sollen. Diese Grünfläche wird intensiv gestaltet.

Grünes T:

Das Gesamtkonzept für die Herzo Base sieht vor, als gliederndes und zugleich verbindendes Element zwischen „World of Sports“, „World of Commerce“ und den Wohnbauflächen der Herzo Base großflächige, zusammenhängende Grünflächen zu schaffen, das sog. „Grüne T“. In diesen Bereichen wird die Entwicklung von großflächigen, mageren Wiesen angestrebt, die von lockerem Baumbestand überstanden werden. Der Landschaftstypus, der aus der früheren Golfplatz-Nutzung hervorgegangen ist, wird naturschutzfachlich optimiert. Dieses Leitbild gilt

innerhalb des vorliegenden Bebauungsplans für die Ausgleichsflächen am östlichen Rand des Geltungsbereichs.

Grüner Rahmen:

Nach außen hin wird die Herzo Base von großzügigen Grünflächen umgeben, die einen Übergang in die Landschaft bilden. Im vorliegenden Bebauungsplan liegen im Westen und vor allem im Süden große Freiflächen, die zu diesem grünen Rahmen zählen. Die Flächen im Süden grenzen an den Hans-Ort-Ring und den im Bau befindlichen Lärmschutzwall. Hier wurde das Konzept einer Hügellandschaft erarbeitet. Demnach geht der streng geometrisch geformte Lärmschutzwall in eine weich ausmodellerte Hügellandschaft über, die die geplanten Bauflächen einbindet. Die Ausgestaltung erfolgt naturnah, so dass diese Flächen einerseits als ökologische Ausgleichsflächen dienen können, andererseits aber beispielsweise zum Spaziergehen oder Joggen einladen.

6.3. VER- UND ENTSORGUNG

6.3.1. ABWASSER

Bestehende Entwässerung

Im Bereich des geplanten Wohngebietes Herzo Base, Bauabschnitt 2 und 3 (BA 2 und 3) sind zum Anschluss der zukünftigen Entwässerung des zu bebauenden Areals bereits Entwässerungskanäle (Ableitungskanal für Schmutzwasser) am östlichen Rand vorhanden. Diese wurden im Zuge der Erschließung des Wohngebietes, Bauabschnitt 1 (BA 1) errichtet und sind an die weiterführende Kanalisation des städtischen Netzes angebunden.

Für die zukünftige Regenwasserableitung ist für den geplanten BA 2 und 3 keine Regenwasserkanalisation vorhanden. Im Zuge des BA 1 wurde am östlichen Rand des Wohngebietes ein Regenrückhaltebecken errichtet, dessen gedrosselter Abfluss im Regenwetterfall über einen vorhandenen Graben, der längs, von Nord nach Süd, des Planungsbereiches des BA 2 und 3 verläuft, dem Gewässer „Eichholzbächlein“ zugeführt wird. Für die Regenwasserableitung des BA 2 und 3 ist vorgesehen diesen Graben einschließlich der vorhandenen Anschlusssituation mit Beibehaltung dieser grundsätzlichen Entwässerung (ebenfalls gedrosselt durch Errichtung von Regenrückhaltebecken) in den „Eichholzbächlein“, zumindest in Teilen, zu nutzen.

Durch die im BA 1 umgesetzten Maßnahmen ist somit eine generelle Anschlussmöglichkeit für die Entwässerung des Wohngebietes, BA 2 und 3 gegeben.

Geplante Entwässerung

Für das Wohngebiet ist die fortführende Erschließung von zwei weiteren Bauabschnitten (BA 2 und 3) vorgesehen.

Die abwassertechnische Erschließung erfolgt für diesen Planungsbereich, in Analogie zu dem bereits errichteten BA 1, durch die Neuerrichtung eines Trennsystems. Das anfallende Schmutz- und Regenwasser wird hierbei in zwei voneinander getrennten Rohrleitungssystemen gefasst, abgeleitet und durch Anschluss an das städtische Kanalnetz/Kläranlage (Schmutzwasserableitung) bzw. durch Einleitung in die vorhandenen Gewässer (Regenwasser) entsorgt.

Die Entwässerung erfolgt generell im Freispiegel.

Bezüglich der Regenwasserversickerung wurden bereits Baugrunduntersuchungen zur Feststellung der Versickerungsfähigkeit des Bodens durchgeführt. Die Ergebnisse zeigen, dass die Möglichkeit einer Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser im Planungsgebiet nicht gegeben ist. Eine Fassung und Ableitung des anfallenden Regenwassers ist daher erforderlich.

Schmutzwasserableitung

Als erste Maßnahme zur inneren Wohngebieterschließung wurde bereits im Zuge des BA 1 eine Schmutzwasserhauptschiene errichtet um die Fassung, Ableitung und Behandlung der im Wohngebiet anfallenden Schmutzwässer für die einzelnen Bauabschnitte (BA 1 bis 3) zu gewährleisten.

Die Anschlussmöglichkeiten mit Weiterleitung in das städtische Kanalnetz und zur Kläranlage der Stadt Herzogenaurach für die im Erschließungsbereich des BA 2 und 3 zu errichtende Schmutzwasserkanalisation ist somit bereits über den vorhandenen „Schmutzwasserhauptsammler“ gegeben.

Die Fassung und Ableitung der im Wohngebiet BA 2 und 3 zukünftig anfallenden Schmutzwässer erfolgt im Zuge der Wohngebieterschließung durch die Errichtung von Schmutzwasserkanälen im Bereich der projektierten Sammel- und Wohnstraßen mit Anbindung an den oben genannten „Schmutzwasserhauptsammler“.

Regenwasserableitung

Die Regenwassersammlung und -ableitung erfolgt analog zur Schmutzwasserableitung im Zuge der Wohngebieterschließung durch die Errichtung von Regenwasserkanälen im Bereich der projektierten Sammel- und Wohnstraßen für die vorgesehenen weiteren zwei Bauabschnitte.

Im Bereich des Wohngebietes ist die Fassung und Ableitung der anfallenden Niederschlagswässer aus den Bereichen der Wohnbebauung und der Verkehrswege generell über ein Rohrleitungssystem vorgesehen.

An verschiedenen Stellen dieses Rohrsystems ist angedacht, das Regenwasser der zu entwässernden Teilbereiche der Wohnbebauung (BA 2 und Teile BA 3), über „Stichkanäle“ dem zwischen BA 2 und 3 ausgewiesenen Grünzug zuzuführen. Der Grünzug wird hierzu auf seiner gesamten Breite so modelliert, dass eine Wasserführung mit Ableitung des im Regenwetterfall anfallenden Wasser in östliche Richtung erfolgt. Die Modellierung des Grabenprofils und des gesamten Geländes des Grünzugs erfolgt hierbei mit flachen Böschungen. Der Grünzug wird für die Regenwasserfassung und -ableitung auf seiner „vollen Fläche“ genutzt um im Regen- bzw. auch im Starkregenwetterfall das gesamte, zur Verfügung stehende Profil zu nutzen und hierdurch eine sehr geringe Abflusshöhe für das abzuleitende Regenwasser zu erzielen. Der Grünzug mit zu modellierendem Grabenprofil dient ausschließlich zur Ableitung des Regenwassers. Eine Rückhaltung und Drosselung des anfallenden Regenwassers erfolgt in diesem Bereich nicht.

Dieses Vorgehen ist in analog für die Entwässerung des BA 3 (südlicher Teilbereich) unter Nutzung des im Süden von West nach Ost projektierten Entwässerungsgrabens vorgesehen.

Der derzeitige Planungsstand sieht vor für jeden einzelnen der zwei Bauabschnitte (BA 2 und 3) des Wohngebietes ein eigenes Regenwassersystem zu errichten. Die Erschließungskanäle werden hierbei jeweils in den von Nord nach Süd projektierten Wohnstraßen verlegt und bereichsweise an zu errichtende Regenwassersammelkanäle mit Gefälleverlauf von West nach Ost angebunden. Diese Regenwassersammelkanäle folgen dem Verlauf der den jeweiligen Bauabschnitt begrenzenden südlichen Sammelstraße. An verschiedenen Punkten werden diese Sammelkanäle über zu errichtende „Stichkanäle“ mit Verlauf von Süd nach Nord frei auslaufend den zur Regenwasserableitung vorgesehenen, vorgenannten Grabensystemen/Grünzügen zugeführt. Diese übernehmen die Ableitungsfunktion in östliche Richtung.

An der östlichen Bebauungsgrenze des Wohngebietes ist für jeden Bauabschnitt die Errichtung eines separaten Regenrückhalte-/klärbeckens bzw. je nach zukünftiger zeitlicher Entwicklung der Bauabschnitte in Gestaltung einer „gemeinsamen Regenrückhaltebeckenanlage“ vorgesehen. An diese Becken werden die vorher genannten offenen Ableitungen aus den Graben- bzw. Grünzugssystemen angeschlossen.

Die Regenrückhalteanlagen sind erforderlich um die im Wohngebiet anfallenden Niederschlagsmengen zu speichern und gedrosselt abzuleiten. Die endgültige Gestaltung und Ausführung der Regenrückhaltebecken aus hydraulischer und wasserrechtlicher

Sicht ist letztendlich im Zuge des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens unter Abstimmung mit den zuständigen Behörden zu klären. Hierbei ist ebenfalls abzustimmen, inwieweit eine zusätzliche Behandlung in einem separaten Klärteil erforderlich ist.

Die Gestaltung der Becken ist naturnah in Erdbauweise vorgesehen. Die Anforderungen aus landschaftspflegerischer Sicht sowie Flächenausgleich und Standortfragen sind hierbei zu beachten.

Zur Aufnahme der über die Regenrückhalteanlagen gedrosselten Wassermengen ist vorgesehen den bereits im Zuge des BA 1 errichteten, neben der östlichen Bebauungsgrenze von Nord nach Süd verlaufenden Entwässerungsgraben, zumindest in den nicht durch die zukünftigen Regenrückhaltebecken zu überbauenden Bereichen, weiterhin zu nutzen. Der Graben ist über einen Durchlass im Bereich des Kreisverkehrsplatzes des Gewerbegebietes Süd an einen weiterführenden Graben (im Zuge der Maßnahme Ausbau ERH 25 errichtet) angebunden und letztendlich dem Gewässer „Eichholzbächlein“ zugeführt.

6.3.2. TELEKOMMUNIKATION

Die Grundversorgung für Telefonie, Fernsehen und Internet wird gewährleistet. Eine mögliche Glasfaserversorgung wird überprüft. Um eine reibungslose Planung der Erschließung im Baugebiet garantieren zu können, soll eine Abstimmung der Versorgungsträger mit den beteiligten städtischen Fachämtern (u.a. Tiefbauamt) erfolgen.



Bild 5 Medienplan „Herzo Base - 2. und 3. Bauabschnitt“

6.3.3. ENERGIEVERSORGUNG

Die Stadt Herzogenaurach strebt an, bis zum Jahr 2030 den Strombedarf ausschließlich aus regenerativen Quellen zu decken. Ein wesentlicher Baustein ist dabei die lokale Stromerzeugung aus Biomethan mit Kraft-Wärme-Kopplung. Auf diese Weise kann klimaschonend CO₂-freier Strom erzeugt und gleichzeitig Nutzwärme mit sehr vorteilhaftem Primärenergiefaktor bereitgestellt werden. Das Baugebiet Herzo Base BA 2 und 3 soll deshalb ebenso wie bereits BA 1 mit Fernwärmeversorgung erschlossen werden. Die Strom- und Wärmeerzeugung erfolgt im

unmittelbar benachbarten Heizkraftwerk Zum Flughafen. Weiterhin sollen Dachflächen zur Strom- und Wärmeerzeugung aus Sonnenenergie mit Hilfe von Solarkollektoranlagen und Fotovoltaikanlagen genutzt werden.

7. BERÜCKSICHTIGUNG VON FACHPLANUNGEN UND UNTERSUCHUNGEN

7.1. SCHALLIMMISSIONSSCHUTZ



Bild 6 Lärmpegelprognose Tag

Für das Plangebiet liegt eine Schalltechnische Untersuchung vom 30.09.2011 vor. Diese wurde von der Firma Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Akustik und Schwingungstechnik mbH erstellt. Die Untersuchung weist folgende Ergebnisse zu den Themen Verkehrs- und Gewerbelärm auf:

Verkehrslärm

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Wohngebiet Herzo Base - 2. und 3. Bauabschnitt“ wurden die zu erwartenden Straßenverkehrsräusche anhand schalltechnischer Immissionsberechnungen ermittelt. Hierbei wurde der Rahmenplan des Büro SCHIRMER ARCHITEKTEN + STADTPLANER der vorwiegend 2- aber auch höhergeschossige Gebäude vorsieht zugrunde gelegt. Die Gebäudelärmkarte (siehe Bild 6) zeigt die Ergebnisse.

Bei den Berechnungen wurden die im Rahmen bisheriger Untersuchungen am Standort favorisierten Lärmschutzmaßnahmen in Form einer

8 m bzw. 10 m hohen Lärmschutzwandanlage entlang des Hans-Ort-Ring (Städtische Entlastungsstraße Nord) berücksichtigt.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 an weitgehend allen Gebäuden (auch mit höherer Geschoszahl) auf jeder Etage eingehalten werden.

Die Ausnahme bilden vier Gebäude, bei denen oberhalb des 1. Obergeschosses (mittlere Geschosshöhe 2,50 m) Orientierungswert-Überschreitungen von bis zu 3 dB auftreten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden überall eingehalten bzw. unterschritten.

Für diejenigen Gebäude und Fassaden, bei denen aus dem Verkehrslärm Orientierungswert-Überschreitungen auftreten und ggf. ergänzende passive Lärmschutzvorkehrungen (abgewandte Wohnraum-Orientierung, Lärmschutzfenster, ...) vorzusehen sind, wurden entsprechende Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Gewerbelärm

Der IBAS-Bericht Nr. 11.5832/1 vom 30.09.2011, der im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens erarbeitet wurde, enthält neben den Ergebnissen zum Verkehrslärm auch Aussagen zur Gewerbelärmsituation am Standort.

Einen Überblick über die gewerbliche Gesamtgeräuschsituation am Standort Herzo Base bietet das Bild 6 dieses Gutachtens. Diese Abbildung wurde im Zusammenhang mit den Bebauungsplänen Nr. 14, 14a und 14 b für das Gebiet „Kuhwasen“ erstellt. Die hierbei in Ansatz gebrachten Immissionsorte resultieren aus den Master-Plan-Überlegungen nach Konvertierung des Gesamtareals und sind daher bereits „von Anfang an“ in den am Standort von IBAS durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen seit etwa dem Jahr 2000 berücksichtigt worden.

Bei den dargestellten Gewerbelärmkontingenten der umgebenden Bebauungspläne handelt es sich im Westen um den Bebauungsplan Nr.8 „Gewerbe- und Sondergebiet Zeppelinstraße“, im Norden um die Bebauungspläne Nr. 51 „Herzo Base – Word of Sports“, Nr. 52 „Herzo Base – Sondergebiet Hotel“ und Nr. 54 „Herzo Base – Sondergebiet Sport-Center“, im Osten um die Bebauungspläne Nr. 14 „Industriegebiet Kuhwasen“, Nr. 14 a „Gewerbegebiet Kuhwasen Nord“ und Nr. 14 b „Gewerbegebiet Kuhwasen“ sowie im Süden um den Bebauungsplan Nr. 53 „Herzo Base – Sondergebiet Süd“.

Der o. g. IBAS-Bericht führt an, dass für die im Umfeld zum geplanten Wohngebiet ausgewiesenen Gewerbe- und Sondergebiete stets Gewerbelärm-Lärmkontingente in Form von zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel festgesetzt wurden. Aus dem Bericht geht hervor, dass mit der Unterschreitung der Orientierungswerte für Gewerbelärmeinwirkungen eine Vorkehrung von Lärmschutzmaßnahmen zwischen neuer Wohnbebauung und den bestehenden östlichen Gewerbebetrieben aus fachtechnischer Sicht im Ergebnis der Gewerbelärm-Betrachtungen nicht erforderlich ist. Durchgeführte Berechnungen mit Immissionsorthöhen sowohl für den Bereich des Erdgeschosses als auch für entsprechende Obergeschosse führen dabei zu keinen grundsätzlich anderen Beurteilungspegel bzw. Bewertungsergebnissen. Die o. g. Untersuchung aus dem Jahr 2011 verweist auf die Anlage 1 des IBAS-Bericht Nr. 08.4188/1, vom 15.04.2008/2.13/. Diese hat bei den Gewerbelärm-Planungen bereits vorsorglich mit den Immissionsorten IO4 bis IO6, Punkte an den östlichen Rändern der geplanten Wohngebiete HerzoBase 2. und 3. Bauabschnitt berücksichtigt. Diese können als repräsentativ bezeichnet werden, da mit den aktuell geplanten Baufenstern nahezu eine deckungsgleiche Übereinstimmung besteht. Nach dieser Untersuchung liegen „die derzeitigen gewerblichen Geräusch-Vorbelastungen an allen betrachteten Aufpunkten sicher unter den entsprechenden Orientierungswerten der DIN 18005.“

Hierdurch ist nach Einschätzung des Gutachters für eine weitere geplante gewerbliche Entwicklung, wie sie im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits dargestellt ist, ein ausreichender Lärm-puffer vorhanden. Es wird jedoch auch hier eine verbindliche Festlegung zur Lärmkontingentierung auf der Ebene der noch aufzustellenden verbindlichen Bauleitplanung erforderlich sein, um einerseits dem Schutzanspruch der Wohnnutzung Rechnung tragen zu können, aber andererseits auch die genehmigten und gemäß rechtskräftiger Bebauungspläne noch möglichen Gewerbe- und Industriebetriebsentwicklungen nicht einzuschränken.

Um deutlich zu machen, dass beispielsweise bei den Berechnungen von Lärmkontingenten auch ein gewisser Entwicklungsspielraum berücksichtigt wird, kann ergänzend folgendes angefügt werden:

Die schallschutztechnische Untersuchung, die im Zuge der Aufstellung des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 14 „Industriegebiet Kuhwasen“ beauftragt wurde (Bericht-Nr. 24.195/1 der Fa. Müller-BBM, vom 14.01.1994), stellt auf Seite 23 fest, dass „für die Firma xxx ein Emissionskontingent mit ausreichenden Reserven zur Verfügung“ steht und auf Seite 19 folgt, dass „Im Vergleich mit den uns gemachten Betriebsangaben könnte die Schallemission um mehr als 6dB(A), also mehr als 4-mal so hoch liegen, ohne dass eine Überschreitung des anteiligen Beurteilungspegels in der Umgebung zu erwarten wäre. [...Nachtzeit:] Für die Firma xxx reicht das zur Verfügung stehende Emissionskontingent völlig aus. Es besteht sogar noch eine Reserve von 3dB(A), die der Verdoppelung der Schallemission entspricht.“

Mit den rechtskräftigen Festsetzungen von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln in den umliegenden Bebauungsplänen ist zum Gewerbelärm ein verbindlich einzuhaltender Rahmen vorgegeben. Zusammenfassend wurde aufgrund dieses verbindlichen Rahmens und anhand bisheriger IBAS-Untersuchungen die Gewerbelärmsituation am Standort für verträglich bewertet.

7.2. ALTABLAGERUNGEN / ALTLASTEN

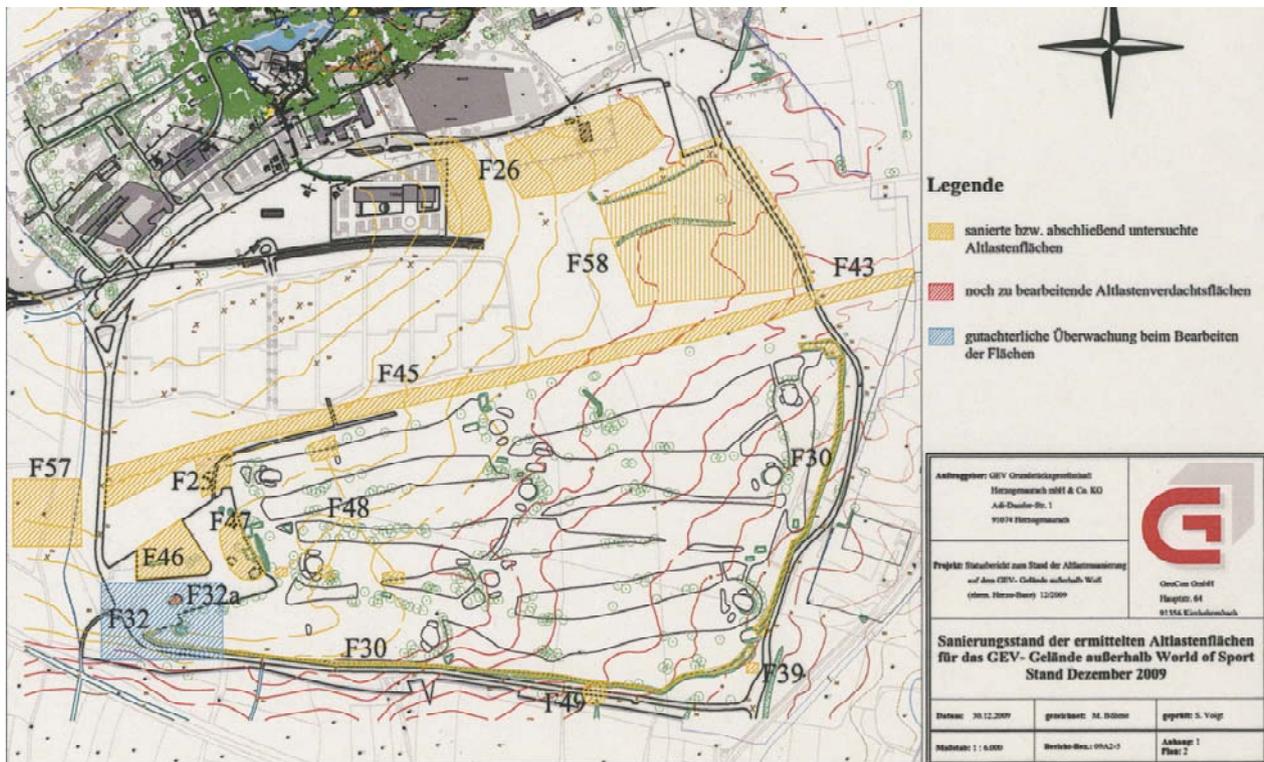


Bild 7 Altlastenverdachtsflächen (Übersicht)

Quelle: GeoCon GmbH, 2009: Statusbericht GEV 09A2-5 zum Stand der Altlastenflächen auf dem GEV- Gelände außerhalb der World of Sports (WoS) (ehem. Herzo Base) in Herzogenaurach

Seit Anfang der 1990er Jahre wurden auf der Herzo Base umfangreiche, systematische Altlastenuntersuchungen durchgeführt. Gemäß den Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes wurden altlastenverdächtige Flächen erfasst und untersucht. Im Geltungsbereich wurde u.a. die ehemalige Start- und Landebahn des Fliegerhorstes Herzogenaurach als Altlastenfläche eingestuft. Im Bereich des Golfplatzes wurden u.a. Bauschuttalagerungen mit belasteten Materialien festgestellt. Im Zuge lang andauernder und umfangreicher Sanierungsmaßnahmen wurden die Altlasten saniert. Belastete Materialien wurden ausgebaut und entsorgt.

Es liegt ein Plan des Büros GeoCon vor mit dem Stand Dezember 2009. Dieser zeigt den Sanierungsstand der ermittelten Altlastenflächen. Gemäß diesem Plan gelten lediglich die Flächen F32 (Risiko für das Vorhandensein einer Tankanlage, mehrere Tanks) und F32a (kleinräumige Bauschuttalagerungen) als Verdachtsflächen. Hier wird eine gutachterliche Überwachung bei der Bearbeitung dieser Flächen empfohlen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind bis auf eine Ausnahme alle bisher bekannten sanierungsrelevanten Altlasten saniert worden. Die einzige Ausnahme stellt eine kleinräumige Verdachtsfläche im südwestlichen Teil des Geländes (Fläche F32a) dar, die zu gegebener Zeit saniert werden kann. Hier befindet sich momentan eine Gehölzgruppe, weshalb vorläufig auf eine Untersuchung dieses Bereiches verzichtet wurde. Um einer Grundwassergefährdung vorzubeugen ist ein fachkundiger, im Altlastenbereich erfahrener Gutachter zur Begleitung sämtlicher Erdarbeiten in dem Bereich der Fläche F 32 erforderlich.

Eine weitere Verdachtsfläche bezeichnet mit der Nummer F 49 besteht im Süden des Geländes. Nach Ansicht des Gutachters ist „aufgrund des angenommenen relativ geringen Gefah-

renpotenzials für das Grundwasser, der relativ geringen flächenmäßigen Ausdehnung des Schadens und der gewonnenen Messdaten ein Monitoring über die bestehende Grundwassermessstelle ausreichend“. Nach Darstellung im oben genannten Plan gilt die Fläche als abschließend untersucht. Auch hier ist bei Erdarbeiten ein fachkundiger Gutachter hinzuzuziehen.

Grundsätzlich ist aber festzuhalten, dass es sich bei dem gesamten Areal der Herzo Base um einen militärischen Altstandort handelt, in dem einzelne Bereiche Kontaminationen aufweisen können. Aufgrund der Nutzungshistorie kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei zukünftigen Baumaßnahmen kleinräumige Altlasten oder vereinzelte Munitionsfunde aus US-Beständen aufgefunden werden. Mit dem Auffinden brisanter Kampfmittel ist dagegen nicht zu rechnen. Bei den umfangreichen Sanierungs- und Baumaßnahmen auf dem Gelände sind bislang keine unerwarteten Kampfmittelfunde aufgetreten.

Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg ist zu informieren, wenn bei den geplanten Bauarbeiten auf mögliche Altlastenflächen gestoßen wird.

7.3. SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG (SAP)

Für die Herzo Base wurde 2010 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) durchgeführt (Anuva, 2010). Diese bezog alle geplanten, aber bis dato noch nicht realisierten Bauflächen der Herzo Base ein. Damit wurde auch der Geltungsbereich des B-Plans. Nr. 55 untersucht.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von festgelegten Vermeidungsmaßnahmen und bei Durchführung von Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion (Ausgleichsmaßnahmen, sog. CEF-Maßnahmen) außerhalb der Herzo Base keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz eintreten.

Die SAP ist als Anhang zum Umweltbericht Bestandteil dieser Begründung.

8. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

8.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Der neue Stadtteil soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Das Bauland wird daher als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten werden von den nach § 4 BauNVO Abs.2 zulässigen Nutzungen neben Wohngebäuden (Nr.1) auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen (Nr.3), von denen keine nennenswerten Störungen des Wohnens zu erwarten sind.

Zur Sicherung der Wohnqualität in den WA 1.1 bis WA 4.6 (den Wohnlagen mit Einfamilien-, Doppel- und Reihen- sowie Mehrfamilienhäusern), werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO von den nach § 4 BauNVO Abs.2 zulässigen Nutzungen die zur Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen. Die nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

In den Baugebieten WA 5 und WA 6 (zentraler Bereich mit Boarding House) sind für die Schaffung eines zentralen Quartiersbereichs Nahversorgungsangeboten wie z.B. ein kleiner Lebensmittelmarkt, eine Bäckerei, Cafés und Dienstleistungsangebote städtebaulich wünschenswert. Der Bebauungsplan soll die Grundlage für eine Ansiedlung solcher Betriebe schaffen. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe werden deshalb gem. §4 Abs.2 BauNVO zugelassen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes können den zentralen Bereich funktional stärken sind gem. §4 Abs.3 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig. Die nach § 4 BauNVO Abs. 3 Nr. 3 -5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, das sie dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen.

Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr. 5)

Die nördlich des Baugebiets WA 6 ausgewiesene „Gemeinbedarfsfläche: Kindergarten“ deckt den Bedarf ab.

8.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

8.2.1. GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) / GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) / ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen dem planerischen Ziel, eine angemessene bauliche Dichte zu schaffen. Diese resultiert zum einen aus der Abwägung zwischen den Erfordernissen einer wirtschaftlich vertretbaren Baulandentwicklung und andererseits aus dem städtebaulichen Gebot „sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ gegenüber den Belangen der Umweltverträglichkeit und der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse. Zur Gewährleistung eines städtebaulichen Zusammenhangs orientieren sich die Festsetzungen am Bauabschnitt 1.

Die Werte der GRZ, GFZ und die Zahl der Vollgeschosse sind wie folgt festgesetzt.

Baugebiete	Gebäudetyp	GRZ	GFZ	VG (max.)
WA 1.1, WA 2.1, WA 3.1, WA 4.1	Einfamilienhaus mit Flachdach	0,35	0,8	II
WA 1.2, WA 2.2, WA 3.2, WA 4.2	Einfamilienhaus mit Satteldach	0,35	0,8	II
WA 1.3, WA 2.3, WA 3.3, WA 4.3	Doppelhaus / Hausgruppe mit Satteldach	0,4	1,0	II - III
WA 1.4, WA 2.4, WA 3.4, WA 4.4	Doppelhaus / Hausgruppe mit Flachdach	0,4	1,0	II - III
WA 1.5, WA 2.5, WA 3.5, WA 4.5	Mehrfamilienhaus (zentrale Achse)	0,4	1,2	III / III / III+S
WA 1.6, WA 2.6, WA 3.6, WA 4.6	Mehrfamilienhaus (zentrales Grün)	0,4	1,2	III / IV+D
WA 5	Sonderbaustein „Haus am Platz“	0,8	1,2	VII
WA 6	Sonderbaustein „Boardinghouse“	0,8	1,8	III / IV

Mit Ausnahme der Baugebiete WA 5 und WA 6 bleibt das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Grenzen des § 17 BauNVO.

Für die Baugebiete WA 5 und WA 6 hingegen werden die Obergrenzen überschritten. Hierfür sind folgende Gründe maßgebend:

- Die Schaffung eines zentralen Platzes als räumliche und soziale Mitte ist für den neuen Stadtteil grundlegend. Hier soll ein signifikanter Ort mit hoher städtebaulicher Qualität, Aufenthaltsfunktion und Infrastrukturangeboten geschaffen werden. Damit verbunden ist eine punktuelle bauliche Verdichtung. Die Bebauung mit einem bis zu 7-geschossigen Solitär (Haus am Platz) markiert den Ort und setzt ein städtebaulich wirksames Zeichen. Damit wird auf klassische Vorbilder traditioneller Plätze, die häufig mit einem vertikalen Merkzeichen markiert waren, zurückgegriffen.
- Das im Rahmenplan entwickelte städtebauliche Grundgerüst soll baurechtlich gesichert werden. Hierzu zählt neben den Mehrfamilienhäusern, entlang der von Norden nach Süden verlaufenden Haupteerschließungsstraße (Planstraßen a bis c) und dem zentralen Grünzug, auch der Quartiersplatz. Ein 3-4-geschossiger Riegel (Boarding House) bildet eine Platzkante nach Norden und stellt damit eine notwendige und wirksame Begrenzung des Platzraums dar.
- Das städtebauliche Ziel, zu Gunsten eines attraktiven Wohnquartiers den ruhenden Verkehr im öffentlichen Raum zu minimieren, hat umfangreiche Tiefgaragen innerhalb der Bauflächen zu Folge. Der Entwurf sieht eine Freifläche über der Tiefgarage vor, die als zentraler Platz ausgestaltet wird. Sie dient den Anwohnern als Aufenthalts- und Begegnungsfläche ohne störende Beeinträchtigungen und ist größtenteils verkehrsfrei.
- Die räumliche Markierung sowie die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen führen zu einer Überschreitung der Grundflächenzahl und der Geschoßflächenzahl gem. § 17 BauNVO.

Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 und § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Zur Sicherung der zentralen städtebaulichen Mitte mit einem nutzbaren Platzbereich wird in den Baugebieten WA 5 und WA 6 die Grundflächenzahl (GRZ) deshalb gem. § 17 Abs 2 i.V.m. § 19 Abs. 4 auf den Wert 0,8 festgesetzt. Da die Überschreitung der GRZ überwiegend aus den Tiefgaragen, die die erforderliche Anzahl an Stellplätzen gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Herzogenaurach sichern, formuliert der Bebauungsplan hier eine Ausnahmeregelung. Es

wird daher ermöglicht, dass gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 und § 21a Abs.5 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden kann.

Durch den unmittelbar angrenzenden Grünzug sowie der geplanten Platzbegrünung ergeben sich aus der erhöhten Flächenversiegelung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Die Überschreitung der GRZ in WA 5 / WA 6 und die damit verbundene Versiegelung von Flächen wird durch die großzügigen öffentlichen Grünflächen ausgeglichen. Die Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens bleiben auf Grund der geringen Flächengröße im Verhältnis zur gesamten Baufläche des Stadtquartiers sehr gering.

Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 20 und § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Zur Umsetzung des städtebaulichen Ziels einer klar ablesbaren Stadtteilmitte, wird aus besonderen städtebaulichen Gründen gem. § 17 Abs.2 BauNVO die GFZ im Bereich WA 6 auf 1,8 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze von 1,2 laut § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten. Die Überschreitung der GFZ wird durch folgende Umstände ausgeglichen:

Die Erhöhung der GFZ beeinträchtigt die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht, da die Flächen an den zentralen Grünzug angrenzen und somit eine hohe Aufenthaltqualität im öffentlichen Raum sowie ein gutes Wohnumfeld zur Verfügung steht. Die in Bezug auf das Gesamtgebiet punktuell erhöhte Dichte kann durch die angrenzenden Freiflächen ausgeglichen werden.

- Anhand einer Verschattungsstudie wurde nachgewiesen, dass die Besonnung und Belichtung des Gebäudes zu jeder Tageszeit ausreichend gegeben ist. Eine Beeinträchtigung des im Süden gelegenen Solitär (Haus am Platz) ist nicht gegeben. Ebenso ist gewährleistet, dass der im Norden geplante Kindergarten durch einen entsprechenden Abstand nicht verschattet wird.
- Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Erhöhung der GFZ nicht gegeben. Durch die Erhöhung der GFZ steigt nicht der Versiegelungsgrad des Baugrundstücks.
- Den Belangen des Verkehrs wird durch das umfangreiche Angebot von Parkierungsflächen Rechnung getragen.
- Sonstige öffentliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.
- Mit der ansteigenden maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse von den Außenrändern des Stadtteils zum Zentrum soll ein sanfter Übergang vom angrenzenden Landschaftsraum über kleinteilige Einfamilienhausgebiete hin zu Mehrfamilienhäusern, welche den zentralen Grünzug fassen, gewährleistet werden.

8.2.2. DACHGESCHOSSE

Staffelgeschosse

Die Festsetzung von sog. „Staffelgeschossen“ dient der Nutzung der obersten Geschosse zu Gunsten von Penthouse-Wohnungen. Sie ermöglicht damit zusätzliche Wohnflächenangebote in attraktiver Lage. Durch das zurückspringende Geschoss um mindestens 3 m wird eine unmaßstäbliche Höhenentwicklung vermieden.

Dachgeschosse

Die Festsetzungen zu den Dachgeschossen dienen der Begrenzung der Höhenentwicklung. In den Baufeldern mit geneigten Dächern soll darüber hinaus der gestalterische Zusammenhang zu den Baufeldern mit Flachdachbebauung hergestellt werden.

8.2.3. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN DEN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 ABS.1 NR.6 BAUGB)

Die Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden dient der Sicherung der Struktur und des Charakters als ein kleinteiliges Wohngebiet, mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern.

8.2.4. HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 ABS. 3 BAUGB)

Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen sollen eine angemessene Höhenentwicklung sicherstellen. Hiermit soll vermieden werden, dass durch überhohe Geschosse der Gebäudemaßstab gesprengt und der städtebauliche Kontext beeinträchtigt wird. Mit der Abstufung der Gebäudehöhen zu den Gebietsrändern zu den umgebenden Freiräumen soll ein harmonischer Übergang in die Landschaft sichergestellt werden.

8.3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN, ABSTANDSFLÄCHEN

8.3.1. BAUWEISE

Die Schaffung einer attraktiven und hochwertigen Wohnadresse mit einer ausgewogenen Sozialstruktur, einer Vielzahl öffentlicher Freiräume und einem hohem Grünanteil setzt die Durchmischung von verschiedenen Bautypologien voraus. Als Bauweise sind daher Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen festgesetzt. Die Festsetzung dient der Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele werden abweichende Bauweisen festgesetzt.

Abweichende Bauweise „a“

Zu Gunsten klarer Raumkanten zu den öffentlichen Räumen des Grünzugs und des Platzbereichs wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die festgesetzten abweichenden Bauweisen ermöglichen eine Bebauung auf die Grundstücksgrenzen.

Abweichende Bauweise „a1“

Die Baugrenze liegt unmittelbar an der zentralen öffentlichen Grünfläche. Die Einhaltung des erforderlichen Grenzabstands stände im Widerspruch zum festgesetzten Baufenster. Mit der abweichenden Bauweise a1 wird die Ausnutzung der überbaubaren Fläche im Baufenster ermöglicht, indem eine Bebauung auf der Grenze zum Grünzug möglich ist. Damit wird des Weiteren auch eine Umsetzung des städtebaulichen Ziels der Schaffung einzelner Raumfolgen durch Versprünge in der seitlichen Raumbegrenzung gewährleistet.

Abweichende Bauweise „a2“

Die abweichende Bauweise „a2“ ist festgesetzt, um entsprechend des städtebaulichen Konzeptes kompaktere Baukörper und gegliederte Gebäude mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 Metern zu ermöglichen.

Offene Bauweise

Die offene Bauweise wird für die Baugebiete mit den freistehenden Einzelhäusern festgesetzt. Der seitliche Grenzabstand und die Festsetzung als Einzelhäuser dienen dem städtebaulichen Ziel einer abnehmenden Bebauungsdichte in Richtung der Gebietsränder.

Weiterhin ist in den Baufenstern in denen Doppelhäuser möglich sind eine offene Bauweise geregelt. Hier ist jedoch mit der zusätzlich geregelten abweichenden Bauweise „a2“ für den Fall, dass Reihenhäuser oder Hausgruppen errichtet werden auch eine dichtere Bebauungsstruktur realisierbar. Es sollte hier für die zukünftige Entwicklung etwas Spielraum gelassen werden, so dass auf unterschiedliche Bedarfe reagiert werden kann, und trotzdem noch eine verträgliche Baudichte eingehalten wird.

8.3.2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE/BAUGRENZEN/BAULINIEN

Baugrenzen

Mit den Festsetzungen soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Bildung eines städtebaulichen Grundgerüsts und damit die Grundlagen für eine variable Bebauung innerhalb der linearen Strukturen geschaffen werden. Daher sind auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes die überbaubaren Grundstücksflächen durch festgesetzte Baugrenzen und Baulinien definiert.

Baulinien

Zur Sicherung eines starken städtebaulichen Raumes mit klarer Raumbegrenzung werden für die zentrale Nord-Süd-Erschließung, als räumliches Rückgrat, Baulinien festgesetzt.

8.3.3. ABSTANDSFLÄCHEN

Im Bereich der Quartiersmitte können aufgrund der städtebaulichen Zielsetzungen einer eindeutigen städtebaulichen Mitte die Abstandsflächen für ein 7-geschossiges Gebäude (Haus am Platz) und ein 3- bzw. 4-geschossiges Gebäude (Boarding House) nicht eingehalten werden. Eine Unterschreitung der Abstandsflächen im Bereich des zentralen Platzes sichert deshalb die Umsetzbarkeit der städtebaulichen Ziele an diesem zentralen Ort des Baugebietes.

Aufgrund der freistehenden Lage, die sich durch die großzügigen umlaufenden Grün- und Verkehrsflächen ergibt, sowie der Nutzungsverteilung (1. und 2. Geschoss Einzelhandel und Dienstleistung, ab dem 3. Geschoss Wohnen) bleiben die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beim Haus am Platz gewahrt. Anhand einer Verschattungsstudie wurde darüber hinaus nachgewiesen, dass die Besonnung und Belichtung der Gebäude zu jeder Tageszeit gewährleistet sind. Eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten ist damit gegeben.

Der Mindestabstand zur nördlichen Grundstücksgrenze im WA 6 und somit zur „Gemeinbedarfsfläche: Kindergarten“ dient der Sicherung der Aufenthaltsqualität im Bereich der Freispielfläche des Kindergartens.

Zur Sicherung der Bebaubarkeit der Bauflächen mit der Festsetzung von Doppelhäusern und Hausgruppen wird eine größere Flexibilität in der Bebauung der Baufelder ermöglicht, so dass eine Unterschreitung der Abstandsflächen bis auf 3 Meter zugelassen wird.

8.4. VERKEHRSFLÄCHEN, ERSCHLIEßUNG

Ziel ist die leistungsfähige Anbindung des Gebiets an das übergeordnete Erschließungsnetz und die Schaffung von verkehrsberuhigten Wohnbereichen.

Mit der Erschließung des neuen Stadtteils durch eine zentrale Nord-Süd-Achse wird auch das Gebiet an das übergeordnete Erschließungssystem angebunden. Die neutrale Nord-Süd-Achse fungiert als Hauptsammelstraße.

Ein Versatz der Nord-Süd-Achse im Norden des Platzbereichs soll gebietsfremde Durchgangsverkehre unterbinden. Dieser Bereich ist deshalb als Mischverkehrsfläche ausgewiesen. Die vier Bauabschnitte werden durch Sammelstraßen erschlossen. Diese sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Mischverkehrsflächen“ festgesetzt. Damit soll der Wohnstraßencharakter durch eine Gleichberechtigung der Verkehrsteilnehmer gestärkt werden. Stellplätze für Besucher werden entlang der Sammelstraßen angeordnet. Der Ausbau der Fahrbahn und der Längsparkbuchten soll niveaugleich erfolgen.

8.4.1. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT

In den Baugebieten mit Doppelhäusern und Hausgruppen erfolgt die Erschließung der Gebäude über Privatwege. Zur Sicherung der Erschließung und Zugänglichkeit für die Anlieger, deren Grundstücke nicht direkt vom öffentlichen Verkehrsraum erschlossen sind, werden diese Flächen im Bebauungsplan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegt.

8.4.2. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

Die Lage, Größe und Zweckbestimmung der Flächen für Versorgungsanlagen wurden in Absprache mit den Herzo Werken festgesetzt und in das Konzept integriert. Die Straßenräume sind so bemessen, dass die Leitungstrassen zur Versorgung des Gebietes mit Medien und technischer Infrastruktur in Absprache hier untergebracht werden können.

8.5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 12, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

8.5.1. STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS

Stellplätze für PKW sind auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen vorgesehen. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports werden festgesetzt, um ein geordnetes Erscheinungsbild zu sichern.

8.5.2. TIEFGARAGEN

Tiefgaragen sind innerhalb der Grundstücksflächen, auch über die Baugrenzen hinaus, generell zulässig. Um ein Ausbilden zu starker Kanten und Geländeversprünge zwischen Straßenraum und Bauflächen zu vermeiden wird für das Herausragen der Baukörper über die Geländeoberkante mit einer Höhenbeschränkung von 1,20 m festgesetzt.

Der Mindestabstand zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit 1,50 m dient dem Schutz der im Vorfeld, zur Erschließung des Baugebietes, errichteten Erschließungsflächen.

8.5.3. SONSTIGE NEBENANLAGEN (§14 BAUNVO)

Nebenanlagen werden nicht ausgeschlossen. Sie sollen in das Gesamtbild und die lineare Struktur des neuen Quartiers integriert werden und sich damit in die Bebauungsstruktur einfügen.

8.6. FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN, PASSIVER LÄRMSCHUTZ

(§ 9 Abs.1 Nr. 24)

8.6.1. AKTIVER LÄRMSCHUTZ

Der erforderliche Lärmschutz für die geplanten Wohnbauflächen wird gemäß Schallschutzgutachten gewährleistet. Als aktiver Lärmschutz wird der bereits in Bau befindliche Lärmschutzwall errichtet. Auf der Nordseite geht der Wall in die geplante Hügellandschaft über, so dass die Nordseite des Walls gegenüber der vorliegenden Baugenehmigung eine Veränderung erfahren wird. Die Festsetzung im Plan stellt sicher, dass Höhe und Lage der im Lärmschutzgutachten ermittelten Walkrone / Beugungskante so ausgeführt werden, dass die errechnete Lärmschutzwirkung erreicht wird.

8.6.2. PASSIVER LÄRMSCHUTZ

Nach dem schalltechnischen Gutachten von IBAS liegen sämtliche Fassaden bezüglich des Lärmschutzes auf der sicheren Seite (vgl. Stellungnahme IBAS vom September 2012). Für die

betroffenen Fassaden, für die Festsetzungen zum passiven Lärmschutz getroffen wurden, wurden Pegelüberschreitungen ermittelt, die im Toleranzbereich zwischen den DIN-18005-Orientierungswerten und den 16-BImSchV-Immissionsgrenzwerten liegen. Dennoch sollten die Festsetzungen bewusst auf mögliche Lärmproblematiken hinweisen.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan sollen daher auch lediglich ein Gerüst schaffen, zwischen den Anforderungen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und gestalterischen Spielräumen für die Gebäudeplanung. Daher wird auf eine Konkretisierung der Maßnahmen für den passiven Lärmschutz verzichtet. Bei der Gebäudeplanung sind auf Basis der B-Plan-Festsetzungen zu den Lärmpegelbereichen und der DIN 4109 unter Berücksichtigung von u.a. Flächenaufteilung Wand/Fenster etc. weitergehende Berechnungen bzw. Analyse von Seiten des eingeschalteten Architekten anzustellen.

8.7. ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN

(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen erfolgt zwischen Baugebieten mit unterschiedlichen Festsetzungen (Flachdach <-> Satteldach, Mehrfamilienhaus <-> Hausgruppen) und auch zur Festsetzung unterschiedlicher Geschossigkeiten im Bereich der Mehrfamilienhäuser entlang der zentralen Achse. Die Festsetzungen erfolgen gemäß den städtebaulichen Zielen und entsprechen dem § 16 Abs. 5 BauNVO.

8.8. AUßERKRAFTTRETEN VON TEILFLÄCHEN ANGRENZENDER BEBAUUNGSPLÄNE

Der Geltungsbereich der Satzung „Bebauungsplan Nr. 55, Wohngebiet Herzo Base, 2. und 3. Bauabschnitt“ überlagert in Randbereichen Teilflächen der Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne. Damit diese nicht an Gültigkeit verlieren werden die Festsetzungen zum Außerkrafttreten von Teilflächen angrenzender Bebauungspläne aufgenommen.

8.9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 i.V.m. Art. 81 BayBO)

Die Stadt Herzogenaurach ist im Besitz der Flächen und kann daher Einfluss nehmen auf die Sicherung der baulichen und gestalterischen Qualität in diesem zentralen Bereich. Die Stadt Herzogenaurach behält sich des Weiteren vor einen Wettbewerb auszuloben.

8.9.1. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 (1) BayBO)

Zur Schaffung eines geschlossenen Ortsbildes sollten die einzelnen Baufelder als gestalterische Einheit wahrnehmbar sein. Deshalb werden hier Dachform und Dachneigung festgesetzt. Aus gestalterischen Gründen und um ein einheitliches Erscheinungsbild zu garantieren sind nur Flachdächer bzw. nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° bis 45° zulässig. Damit wird der erforderliche Gestaltungsfreiraum ebenso gewährleistet wie auch ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild.

8.9.2. GEBÄUDESTELLUNG, HAUPTFIRSTRICHTUNG

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art 81 BayBO)

Die Festsetzung von Gebäudestellung und Firstrichtung erfolgt mit dem Ziele der Gewährleistung eines geordneten und hochwertigen Siedlungsbildes.

8.9.3. DACHFORM UND -AUFBAU

(§ 9 Abs. 4 i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Die Festsetzungen erfolgen mit dem Ziel, einerseits Gestaltungsspielräume anzubieten und andererseits Regeln für ein geordnetes Gesamtbild zu vereinbaren.

8.9.4. FASSADENGESTALTUNG

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Für die Farbgestaltung der Häuser gilt: Gestaltung der Fassade in gedeckten Weiß-, Grau- oder Erdtönen, die kräftigeren Farbakzente im Bereich der Fensterlaibungen. Damit das Haus nicht in einzelne Seitenteile zerfällt, sollten alle Fassadenteile den gleichen Farbton haben. Das Gebäude soll als ganzheitlicher Baukörper erlebbar sein.

8.9.5. SOLARANLAGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Zur Sicherung eines homogenen und geordneten Erscheinungsbildes im Gebiet sollte vermieden werden, dass ein Gebäude zur Montagefläche gebäudefremder Techniksysteme gerät. Daher gilt es, die Elemente aktiver Energieerzeugung in ein ganzheitliches Gestaltungskonzept für das Gebäude einzubinden. Solar- und Fotovoltaikanlagen müssen deshalb auch mit den Dachflächen eine gestalterische Einheit bilden. So kann zudem gewährleistet werden, dass die Anlagen nicht als Fremdkörper, sondern dem Gebäudeteil zugehörig erscheinen.

Bei flachen Dächern ist es möglich Sonnenkollektoren als aufgeständerte Anlagen so anzuordnen, dass diese vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind. Dafür reicht eine entsprechende Attika.

Bei geneigten Dächern sind keine Aufständereien möglich. Die Solar- und Fotovoltaikanlagen müssen in der gleichen Neigung wie die Dachflächen angebracht werden. Bei der Anbringung soll auch auf die sonstige Gestaltung des Gebäudes geachtet werden und möglichst bündige Ausrichtungen gewählt werden, so dass das einheitliche Siedlungsbild der sonstigen Gestaltungsvorgaben nicht negativ beeinträchtigt wird.

8.9.6. NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Die Regelung der Gestaltung von Nebenanlagen erfolgt mit dem Ziel, Störungen durch Garthäuser und Geräthäuser in den Gartenbereichen zu vermeiden.

8.9.7. GARAGEN UND CARPORTS

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Die Regelung der Gestaltung von Garagen und Carports erfolgt mit dem Ziel eines geschlossenen Erscheinungsbildes der privaten Wohnwege und damit einer attraktiven Wohnadresse.

8.9.8. EINFRIEDUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Die Regelung der Gestaltung von Einfriedungen erfolgt mit dem Ziel eines geschlossenen Erscheinungsbildes des öffentlichen Raumes.

8.9.9. WERBEANLAGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

Die Regelung der Gestaltung von Werbeanlagen erfolgt mit dem Ziel, Störungen des Wohnsiedlungscharakters insbesondere im Bereich des zentralen Platzes zu vermeiden.

8.9.10. ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.Vm. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Die Festsetzung dient der gestalterischen Verbindung von Gebäude und Freifläche.

8.10. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

8.10.1. GRÜNORDNUNG INNERHALB DER BAUFLÄCHEN

Um eine angemessene gärtnerische Durchgrünung der Bauflächen sicherzustellen, wird in Pflanzgebieten eine Verpflichtung zum Anpflanzen von Laubbäumen / Obstbäumen auf den Baugrundstücken sowie bei oberirdischen Stellplatzanlagen festgesetzt. Die städtebauliche Planung sieht innerhalb der Reihenhausbereiche eine hohe Verdichtung vor, so dass nicht auf jedem Baugrundstück die Verpflichtung zur Anpflanzung eines Baums sinnvoll ist. Es sind Arten der Pflanzliste, Teil A zu verwenden.

8.10.2. GRÜNORDNUNG INNERHALB DER STRAßENVERKEHRSFLÄCHE

Die Straßen sollen mit Bäumen bepflanzt werden: die Planstraßen a und c (Nord-Süd-Verbindungen) beidseits; die Planstraßen d bis g im Wesentlichen einseitig, an den geplanten Quartiersplätzen beidseitig. Die gewählte Festsetzung schreibt die Bepflanzung fest, lässt aber einen gewissen Spielraum für die örtliche Platzierung der Bäume in Abhängigkeit von Grundstückszufahrten o.ä. Die Baumarten sind gemäß Pflanzliste, Teil B zu wählen.

8.10.3. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Die als „Grüne Mitte“ bezeichnete Grünfläche wird als öffentliche Grünfläche – Parkanlage festgesetzt. Sie soll intensiv gestaltet werden. Für Gehölzpflanzungen gilt die Pflanzliste, Teil A. Innerhalb der Grünfläche ist die Anlage von Regenrückhalteanlagen vorgesehen, vgl. Begründung zum Thema Regenwasserableitung im Kap. 6.3.1. Bei der Gestaltung der Regenwasserableitung ist darauf zu achten, dass sie sich in die Freiflächengestaltung einfügt. Insbesondere sind die zum Erhalt festgesetzten Bäume samt ihres Wurzelraums von Abgrabungen und Modellierungen auszusparen.

8.10.4. SPIEL- UND SPORTEINRICHTUNGEN

Es werden mehrere nutzungsbezogene Freiflächen neu angelegt: ein Kinderspielplatz, ein Bolzplatz und ein weiterer Ballspielplatz werden südlich des 3. Bauabschnittes neu geschaffen. Diese Spiel- und Sporteinrichtungen werden in die weitläufigen Grünflächen im Süden des Geltungsbereichs eingebettet. Der Verlust eines Bolzplatzes am Rand des BA 1 wird dadurch ausgeglichen. Die neu geplanten Spiel- und Sporteinrichtungen dienen somit der Freiflächen-Versorgung der Bewohner der gesamten Herzo Base. Darüber hinaus werden informelle, naturnahe Freiflächen neu geschaffen, also solche Flächen, die vielfältige individuelle Freizeitbetätigungen erlauben: spazieren gehen, joggen, liegen, spielen etc. Als zusätzliches Element wird Wasser in den Versickerungs- und Rückhaltungseinrichtungen erlebbar werden und den Grünraum zusätzlich bereichern.

8.10.5. FLÄCHE FÜR WALD

Innerhalb des Geltungsbereichs gibt es eine Teilfläche, die als Wald im Sinne des Waldgesetzes einzustufen ist. Dabei handelt es sich um eine ältere Sukzessionsfläche am süd-östlichen Rand des Gebiets, benachbart an die Nordumfahrung. Die Hauptbaumart ist die Salweide (*Salix caprea*). Die Planung sieht vor, den größeren Teil der Fläche zu erhalten. Die zu erhaltende Fläche wird im Bebauungsplan als Fläche für Wald festgesetzt. Nähere Angaben hierzu enthält der Umweltbericht im Kap. 8.

8.10.6. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Erhalt von Bäumen

Das Gelände besitzt heute einen aus der früheren Golfplatz-Nutzung hervorgegangenen Bestand an Einzelbäumen: Sie sind zumindest teilweise erhaltenswürdig. Die geplante städtebauliche Nutzung erlaubt aber keinen vollständigen Erhalt aller erhaltenswürdigen Bäume.

Der Erhalt von Bäumen wird an geeigneten Stellen innerhalb der geplanten öffentlichen Grünflächen festgesetzt. In den geplanten Bauflächen wird der Erhalt von Bäumen an den Stellen, an denen die räumliche Situation den Erhalt von Bäumen als realistisch erscheinen lässt, als Hinweis empfohlen. Eine Bindung zum Erhalt von Bäumen würde eine starke Beschränkung der weiteren Planung bedeuten, die nicht gerechtfertigt wäre.

Als weitere Option ist die Verpflanzung von Bäumen vorgesehen. Großbaumverpflanzungen wurden auf der Herzo Base bereits mit Erfolg praktiziert. So wurden bereits beim Bau des ersten Bauabschnitts Bäume aus dem Bereich BA 2 und 3 entnommen und in die neuangelegten Grünflächen verpflanzt. Da die Stadt Herzogenaurach Eigentümerin der relevanten Grundstücke ist, kann sie in eigener Verantwortung diese Baumverpflanzungen realisieren.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die großzügigen Freiflächen, die die Baugebiete im Westen, Süden und Osten umgeben, werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Dies drückt aus, dass hier eine naturnahe Gestaltung und eine extensive Pflege erfolgen sollen und damit die Flächen als ökologische Ausgleichsflächen wirken können. Eine nähere Erläuterung der Ziele und Maßnahmen findet sich im Umweltbericht.

8.10.7. FLÄCHE ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern werden bestehende Gehölzflächen innerhalb der geplanten großzügigen Freiflächen im Süden und Westen festgesetzt. Die Festsetzung umfasst alle Teilbereiche, deren Erhalt unter Berücksichtigung der geplanten Geländemodellierung und der geplanten Anordnung von Regenrückhaltebecken möglich bzw. sinnvoll ist. Dadurch wird ein größerer Teil der vorhandenen Gehölzbestände gewahrt und in Hinblick sowohl auf die naturschutzfachlichen Ziele als auch auf die Neugestaltung des Landschaftsbilds ein „Grundstock“ gesichert.

8.10.8. ÖKOLOGISCHE AUSGLEICHSFLÄCHEN

Die großzügigen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden als ökologische Ausgleichsflächen gemäß § 1a BauGB festgesetzt und dem Eingriff des Planungsgebiets zugeordnet. Davon abweichend sind die Flächen mit den Zusätzen „AFBBP 50“ und „AFBBP 53“ in den Bebauungsplänen Nr. 50 bzw. Nr. 53 der Stadt Herzogenaurach als Ausgleichsflächen festgesetzt und den Eingriffen der dortigen Planungsgebiete zugeordnet. Soweit die Planung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 55 den Zielsetzungen zum ökologischen Ausgleich der Nachbarbebauungspläne widerspricht, wird dies in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz berücksichtigt und entsprechender Ausgleich an anderer Stelle geschaffen. Eine nähere Erläuterung findet sich im Umweltbericht.

Die Flächen sind naturnah anzulegen und dauerhaft extensiv zu gestalten. Für Gehölzpflanzungen sind standortheimische Arten gemäß der Pflanzliste, Teil A, zu verwenden.

Zum Ausgleich der Eingriffe werden – neben den oben beschriebenen Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs - folgende Flächen und Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet:

Flur-Nr.	Gemarkung	Größe	Entwicklungsziel
<i>Ausgleichsflächen</i>			
415	Hammerbach	10.310 m ²	Magerwiese mit Gehölzstrukturen
415	Zweifelsheim	2.826 m ²	naturnaher Flattergras-Buchenwald
492	Zweifelsheim	36.728 m ²	Extensivwiese mit Hecke und Streuobstpflanzung
<i>Ausgleichsflächen aus dem Ökokonto (bereits realisiert)</i>			
813	Niederndorf	2.630 m ²	Streuobstwiese
814	Niederndorf	2.080 m ²	Heckenstrukturen

Sämtliche Flurstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Herzogenaurach.

Es ist mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar, dass die ökologischen Ausgleichsflächen an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.

Bei der Auswahl der externen ökologischen Ausgleichsflächen waren agrarstrukturelle Belange zu berücksichtigen, insbesondere die Anforderungen des § 15 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz. Demnach sind

„insbesondere (...) für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden“.

Die vorliegende Planung trägt diesen rechtlichen Anforderungen in ausreichendem Maße Rechnung.

1) Das geplante Baugebiet Herzo Base - 2. und 3. Bauabschnitt mit einer Größe des Geltungsbereichs von 32,7 ha wird auf einem Standort errichtet, auf dem agrarstrukturelle Belange nicht nachteilig betroffen sind. Die Herzo Base ist eine vorwiegend ehemals militärisch genutzte Fläche. Dieser Flächenanteil wird somit keiner landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Landwirtschaft wird nur im südlichen Randbereich des Geltungsbereichs betrieben. Diese Flächen haben trotz der Überplanung als öffentliche Grünfläche, vorerst Bestandsschutz.

2.) Für den erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich wurde ein Ausgleichskonzept erarbeitet, das auf mehreren Säulen basiert:

Innerhalb des Geltungsbereichs wird bereits ein anrechenbarer Ausgleich von 36.824 m² erzielt. Dies betrifft Flächen, bei denen agrarstrukturelle Belange nicht betroffen sind. Die Nutzung von planinternen Ausgleichsflächen dient also ebenfalls der Berücksichtigung agrarstruktureller Belange.

3.) Außerhalb des Geltungsbereichs verbleibt ein Bedarf von 58.389 m² anrechenbarer Ausgleichsfläche. Für die Realisierung des externen Ausgleichsbedarfs wurden fünf Flurstücke ausgewählt, die an unterschiedlichen Stellen im Gemeindegebiet liegen, um den Verlust von landwirtschaftlichen Produktionsflächen über das Gemeindegebiet zu verteilen. Bei vier Flurstücken sind aufgrund unterdurchschnittlicher Bodenbedingungen oder unwirtschaftlicher Grundstücksgrößen oder –formen agrarstrukturelle Belange nicht betroffen. Darunter sind zwei Flurstücke (Fl.Nr. 813 und 814, Gemarkung Niederndorf) die bereits im Ökokonto der Stadt Herzogenaurach eingestellt sind.

Unter den fünf Flurstücken befindet sich nur eines, wenn auch das größte, bei dem nach Einschätzung des zuständigen Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten agrarstrukturelle Belange betroffen sind. Aus diesem Grund wird detaillierter auf die Auswahl des Grundstückes Fl.Nr. 492, Gemarkung Zweifelsheim, eingegangen.

4.) Das Flurstück Nr. 492, Gemarkung Zweifelsheim, wird aktuell als Grünland genutzt und besitzt eine Bodenzahl von 42, was einer guten Bodenfruchtbarkeit entspricht. Ob dies bereits der Bezugnahme des § 15 Abs. 3 BNatSchG auf „besonders geeignete Böden“ entspricht, ist zweifelhaft. Nach Fischer-Hüftle „Neues Naturschutzrecht in Bayern“ gelten als besonders geeignet „überdurchschnittlich ertragreiche Böden mit einer Ackerzahl ab 60 und einer Grünlandzahl ab 50“. Da jedoch auch die Grundstücksform u.a. Kriterien zu berücksichtigen sind, sollte die Fläche vorsorglich als „besonders geeignet“ eingeschätzt werden.

5.) Weiterhin ist die Frage relevant, ob eine „Inanspruchnahme“ im Sinne des §15 Abs. 3 BNatSchG vorliegt. Nach Fischer-Hüftle „Neues Naturschutzrecht in Bayern“ regelt das Gesetz dort „den Zugriff auf solche Flächen gegen den Willen des Eigentümers“. Eigentümerin der Fläche ist aber die Stadt Herzogenaurach, die u.a. diese Fläche für einen derartigen Zweck vorhält. Eine Verpachtung dieser Fläche und damit eine Nutzung für landwirtschaftliche Zwecke erfolgte stets unter dem Vorbehalt, dass die Stadt ein Pachtverhältnis kurzfristig auflösen kann, wenn sie es für einen derartigen Zweck benötigt. Auch der betroffene Pächter hat in Kenntnis dieser Umstände keine Einwendung erhoben. Die Heranziehung von Flächen, die im Eigentum des Vorhabensträgers liegen oder diesem freihändig zum Erwerb angeboten werden, dient der Berücksichtigung agrarstruktureller Belange sowie dem grundgesetzlich garantierten Schutz des Eigentums.

6.) Neben der Rücksichtnahme auf agrarstrukturelle Belange fordert der Gesetzgeber in Satz 2 des Art. 15 (3) BNatSchG eine Prüfung von Alternativen. So ist *„vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen (..) erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden“*.

Hier gilt das oben unter 1.) bis 3.) gesagte: das Ausgleichskonzept enthält in großem Umfang innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs Flächen und Maßnahmen, bei denen durch Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen eine Aufwertung erzielt wird und eben keine Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen werden.

7.) In der Vorbereitung des Bebauungsplans wurden darüber hinaus weitere Alternativen durch die Stadt Herzogenaurach geprüft. So wurden alle städtischen Grundstücke im Hinblick auf ihre Eignung als Ausgleichsflächen geprüft.

Eine Zuordnung von Ausgleichsflächen auf Privatgrundstücken konnte nicht erfolgen, da eine Verfügbarkeit oder ein Erwerb zu marktüblichen Preisen nicht möglich war. Das geplante Baugebiet wäre demnach nicht wirtschaftlich und zeitnah realisierbar gewesen.

Darüber hinaus wurde die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen in einer benachbarten Gemeinde – in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde – geprüft.

Diese Vorgehensweise wurde allerdings verworfen, da die vom Eigentümer geforderten Kosten unverhältnismäßig hoch waren und in Bezug auf die Kaufpreisfindung der Baugrundstücke auf der Herzo Base nicht vertretbar gewesen wäre. Gleiches gilt für Angebote von privaten und gewerblichen Anbietern zur Anlegung von Ausgleichsflächen auf deren Grundstücken.

In die Suche und Alternativenprüfung waren die Untere Naturschutzbehörde und das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten einbezogen.

Agrarstrukturelle Belange werden im Ausgleichskonzept soweit als möglich berücksichtigt. Besonders geeignete Böden werden nur im notwendigen Umfang herangezogen. Eine Alternativenprüfung hat stattgefunden.

Damit entspricht die Planung den Anforderungen des § 15 BNatSchG.

Nähere Angaben zu den Ausgleichsmaßnahmen enthält der Umweltbericht im Kap. 6.4.

9. FLÄCHENBILANZ

	Fläche in ha	Anteil in %
Nettobauland	15,0	45,9
<i>WA (Wohnen Allgemein)</i>	14,7	
<i>Gemeinbedarf</i>	0,3	
Grünflächen	14,2	43,4
<i>Parkflächen (intensiv)</i>	2,3	
<i>Parkflächen (extensiv)</i>	11,9	
Verkehrsflächen	3,5	10,7
Flächen für Versorgung	0,05	
<hr/>		
Geltungsbereich (gesamt)	32,7	100

10. PFLANZLISTE

10.1. TEIL A - BÄUME ZUR VERWENDUNG INNERHALB DER WOHNBAUFLÄCHEN

Laubbäume (Mindestqualität StU 10-12 cm)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge- Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata ‚Pauls’s Scarlet‘	Echter Rot-Dorn
Crataegus monogyna ‚Stricta‘	Säulen-Weiß-Dorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche, Echte Vogel beere
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

Obstbäume

Armenia vulgaris	Aprikose
Cydonia oblonga	Echte Quitte
Malus domestica in Sorten	Kultur-Apfel
Persica vulgaris	Pfirsich
Prunus in Sorten	Kirsche
Prunus domestica	Pflaume
Pyrus communis	Kultur-Birne

Apfel, z.B. Berlepsch, Landsberger Renette

Birne, z.B. Gute Graue, Gute Luise

Zwetschge, z.B. Fränkische Hauszwetschge

Nadelbäume

Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer / Föhre
Pinus wateresi	Strauch- bzw. Waldkiefer
Taxus baccata	Gemeine Eibe (giftig)

10.2. TEIL B - BÄUME INNERHALB DER STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

Für die Baumpflanzungen in den Straßenverkehrsflächen sind die nachfolgend aufgeführten Baumarten zu verwenden:

Planstraße a:

Pyrus calleryana ‚Chanticleer‘ Chinesische Birne

Planstraße c:

Platanus acerifolia Platane

Planstraßen d bis g:

Ailanthus altissima Götterbaum

Corylus colurna Baum-Hasel

Ginkgo biloba Fächerbaum (Ginkgo)

Robinia pseudoacacia ‚Monophylla‘ Robinie

Ulmus-Hybride ‚Regal‘ Hybrid-Ulme

Je Straße sind Bäume derselben Baumart zu verwenden.

Mindestqualität 4 xv m.B., StU 20-25 cm

10.3. TEIL C - BÄUME ZUR VERWENDUNG INNERHALB DER ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN (PARK)

Zulässig sind die Baumarten des Teils A.

Weiterhin sind grundsätzlich sämtliche standortheimischen Baum- und Straucharten zulässig.

Zusätzlich sind folgende Arten zulässig:

Castanea sativa Kastanie

Cercidiphyllum japonicum Kuchenbaum

Paulownia tomentosa Blauglockenbaum

Prunus serrulata und *subhirtella* Zierkirsche

11. ANLAGENÜBERSICHT

- Umweltbericht
- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung,
- Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung, Bericht Nr.: 11.5832/1 vom 30.09.2011 IBAS Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Akustik und Schwingungstechnik mbH
- Fachgutachten Sportanlagenlärm für den geplanten Bolz- bzw. Basketballplatz, Bericht Nr.: 11.5832/2 vom 12.11.2012 IBAS Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Akustik und Schwingungstechnik mbH
- Statusbericht GEV 09A2-5
zum Stand der Altlastenflächen auf dem GEV-Gelände außerhalb der World of Sports (WoS) (ehem. Herzo Base) in Herzogenaurach
GeoCon GmbH vom 30.12.2009
- Stellungnahme GeoCon GmbH vom 04.10.2012
Altlastenverdachtsflächen
- Baugrundgutachten
Behringer & Dittmann GmbH, Fürth, Februar 2003